Datos Breves sobre la Ordenanza de "Derecho De Arrendamiento" Propuesta

1. ¿Es esto control de alquiler?

Esto no es control de alquiler. Esta Ordenanza de Derecho De Arrendamiento propuesta, que enmendaría la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa existente, provee un requisito de que los arrendadores de Glendale ofrezcan a los inquilinos un contrato de arrendamiento escrito por un año, con la opción de renovarlo por un año adicional, y en donde las tarifas, y cualquier aumento durante el plazo de alquiler se establezcan en el acuerdo, con el fin de proporcionar estabilidad y minimizar los efectos del desplazamiento causado por aumentos significativos o excesivos del alquiler. El monto de la renta y cualquier aumento son determinados por el arrendador, dando al inquilino una amplia posibilidad para determinar su asequibilidad.

2. ¿Cuándo entrará en vigor la ordenanza y cómo sabré si fue adoptada?

El Consejo Municipal tiene previsto considerar la ordenanza propuesta a finales del verano o principios del otoño de 2017. El Consejo Municipal introduce las ordenanzas en una reunión y las adopta en una reunión posterior, no antes de que haya transcurrido una semana. Si se adopta la ordenanza propuesta, entrará en vigor 30 días después de su adopción. Un anuncio de su adopción será publicado en el sitio web. Se desarrollará un plan de divulgación pública para difundir la información a todas las partes. Las partes interesadas pueden ver la página principal en la sección "Noticias" para los anuncios relacionados con la ordenanza (www.glendaleca.gov) o visitar www.glendaleca.gov/righttolease. Se desarrollará un plan de divulgación pública para difundir la información a todas las partes.

3. ¿Se aplica esta ordenanza a todas las viviendas de alquiler? ¿Hay alguna excepción?

Todas las viviendas de alquiler están cubiertas por la ordenanza, excepto:

- Las viviendas de alquiler ubicadas en una parcela que contenga cuatro o menos viviendas residenciales o dentro de un desarrollo urbanístico de interés común;
- Habitaciones o alojamientos en hoteles;
- Viviendas de sección 8 y/u otras viviendas auspiciadas por el gobierno;
- Viviendas de alquiler sujetas a un pacto o acuerdo, como un acuerdo de vivienda de bonificación por densidad, un acuerdo de vivienda inclusiva o un acuerdo de vivienda asequible, con una agencia gubernamental, incluyendo el Ayuntamiento, la Autoridad de Vivienda, el Estado de California o el gobierno federal, restringiendo la tarifa de alquiler que se puede cobrar por esa vivienda.
- Viviendas de alquiler donde el arrendamiento es una condición de empleo bajo un acuerdo o contrato de alquiler escrito o una vivienda arrendada a una corporación; y
- Otras circunstancias limitadas.

4. ¿Se requiere que el arrendador ofrezca este tipo de arrendamiento a un posible inquilino? ¿Cómo se aplica la ordenanza a los inquilinos existentes?

Inquilinos potenciales: El arrendador debe ofrecer por escrito al futuro inquilino un contrato de arrendamiento por escrito con un término mínimo de un año, con opción de renovación por un período adicional de un año. La oferta debe incluir la tarifa de alquiler y cualquier cargo adicional relativo a la ocupación durante la duración del contrato de arrendamiento y renovación.

Inquilinos existentes: Si la vivienda está alquilada, sujeta a un arrendamiento escrito vigente en el momento de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza, cuando el contrato de arrendamiento de la

vivienda expire, la Ordenanza de Derecho de Arrendamiento se aplicará entonces a esa vivienda. Si la vivienda está alquilada sin un contrato de arrendamiento por escrito, el arrendador deberá ofrecer un arrendamiento por escrito al arrendatario dentro de los 30 días posteriores a la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza, siempre y cuando las tarifas de arrendamiento establecidas en dicha oferta de arrendamiento no aumenten por un período de 120 días después de la fecha efectiva del contrato de arrendamiento.

5. ¿Qué sucede cuando un arrendador no ofrece este tipo de contrato de arrendamiento?

Un arrendador que no cumple con estos requisitos no puede aumentar el alquiler. El incumplimiento por parte de un arrendador de cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza proporcionará al inquilino una defensa en cualquier acción legal presentada por el arrendador para cobrar la renta o desalojar al inquilino por falta de pago de la renta.

6. ¿Puede un inquilino rechazar la oferta de arrendamiento y solicitar un arrendamiento de mes a mes u otro tipo de contrato de arrendamiento?

Si el inquilino o posible inquilino rechaza por escrito la oferta de un contrato de arrendamiento con un período mínimo de un año junto con una opción de segundo año, entonces el arrendador e inquilino o posible inquilino pueden celebrar un acuerdo por un plazo más corto o mes a mes.

7. ¿Existe un límite en cuanto a cuánto un arrendador puede aumentar la renta del segundo año?

No, siempre y cuando las tarifas de alquiler se establezcan en la oferta de contrato de arrendamiento.

8. ¿Se puede desalojar legalmente a un inquilino?

Sí. El arrendador debe cumplir con los requisitos establecidos en el Código Municipal de Glendale relacionados con la Causa Justa para el Desalojo.

9. ¿Puede un arrendador aumentar el alquiler del segundo año después de que el inquilino se mude a la vivienda y/o antes de que el nuevo alquiler entre en vigor?

No. La tarifa de alquiler debe ser negociada y acordada en el momento en que se celebra el primer año de arrendamiento.

10. ¿Cómo ejerce un inquilino la primera opción para renovar?

Treinta días antes de la expiración del año de arrendamiento inicial, si el inquilino desea ejercer una opción de renovación y siempre que no exista causa justa para el desalojo, el inquilino puede ejercer la opción de renovar el arrendamiento notificando al arrendador por escrito. Si el arrendatario rechaza la opción de una renovación o falla en ejercer la opción, entonces el arrendador y el inquilino pueden firmar un acuerdo que establezca un término de alquiler de menos de un año. El inquilino también puede optar por desalojar la vivienda proporcionando la notificación requerida por la ley estatal.

11. ¿Hay requisitos después de los dos primeros años de arrendamiento?

Requisito del Arrendador: A más tardar 120 días antes de la expiración del año opcional y cada año de arrendamiento posterior en que un contrato de arrendamiento por escrito esté vigente de acuerdo con esta sección, el arrendador deberá notificar a dichos arrendatarios de dicha expiración y ofrecer de buena fe por escrito a los arrendatarios un contrato de arrendamiento o renovación de contrato de arrendamiento con un término mínimo de un (1) año, siempre y cuando no exista una causa justa para el desalojo de conformidad con la Sección 9.30.030 de este Código. Dicha oferta debe hacerse por

escrito y debe incluir la tarifa de alquiler y cualquier cargo adicional relativo a la ocupación durante la duración del contrato de arrendamiento.

Requisito del Inquilino: Dentro de los sesenta (60) días de haber recibido dicha oferta por escrito, el inquilino notificará al arrendador por escrito de su aceptación de la oferta del contrato por escrito o rechazará la oferta. Si el inquilino rechaza la oferta de un contrato de arrendamiento por escrito que tiene un término mínimo de un (1) año, el arrendador y el inquilino pueden entonces firmar un acuerdo que estipula un término de alquiler de menos de un año, tal como mes a mes.

12. ¿Si el inquilino rechaza la oferta de arrendamiento del arrendador, el arrendador queda libre de cualquier obligación futura de ofrecer contratos de arrendamiento de un año?

No. El arrendador deberá ofrecer anualmente un contrato de arrendamiento por escrito con un plazo mínimo de un año a un inquilino que rechazó una oferta inicial de un contrato de arrendamiento por escrito con un período mínimo de un año, pero que ha alquilado una vivienda al arrendador por un período de al menos doce meses después del rechazo.